Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/2529

06. 10. 95

Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß) gemäß § 62 Abs. 2 der Geschäftsordnung

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates – Drucksache 13/206 –

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg

A. Problem

In den letzten Jahren waren in den Ländern Berlin und Brandenburg in guten Geschäftslagen drastische Steigerungsraten bei Geschäftsraummieten zu beobachten. Aufgrund des Anstiegs der Mieten besteht die Gefahr, daß insbesondere kleine und mittlere Unternehmen aus Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe aus den Innenstädten verdrängt werden. Klein- und Mittelbetriebe sind durch hohe Geschäftsraummieten besonders betroffen, da ca. 80 v.H. der Betriebe ihre Fläche als Mieter nutzt.

B. Lösung

Die Mieter von Geschäftsräumen sollen in durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten der Länder Berlin und Brandenburg vor existenzgefährdenden Kündigungen und extremen Mieterhöhungen geschützt werden, ohne daß die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Eigentumsrecht des Vermieters gefährdet werden. So soll namentlich für die Kündigung ein berechtigtes Interesse des Vermieters erforderlich sein und bei Neuvermietungen eine Kappungsgrenze von 30 v. H. eingeführt werden. Bei neugeschaffenem bzw. umfassend modernisiertem Geschäftsraum soll die Miete frei vereinbar bleiben.

C. Alternativen

Beibehaltung der bisherigen Regelungen.

D. Kosten

Keine

Bericht der Abgeordneten Joachim Gres und Hans-Joachim Hacker

I.

Die Fraktion der SPD hat gemäß § 62 Abs. 2 der Geschäftsordnung beantragt, einen Zwischenbericht des Rechtsausschusses über den Stand der Beratungen des Gesetzentwurfs des Bundesrates zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg – Drucksache 13/206 – zu geben.

Die Voraussetzungen für die Berichterstattung sind erfüllt.

II.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates – Drucksache 13/206 – in seiner 15. Sitzung vom 26. Januar 1995 in erster Lesung beraten und an den Rechtsausschuß zur Federführung sowie an den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Mitberatung überwiesen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf in seiner 3. Sitzung am 8. Februar 1995 beraten. Er empfiehlt mehrheitlich mit den Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P., gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS, bei Abwesenheit der Mitglieder der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat noch nicht votiert.

Der Rechtsausschuß hat die Beratung des Gesetzentwurfs in seiner 5. Sitzung vom 15. Februar 1995 aufgenommen und eine öffentliche Anhörung beschlossen. Die Anhörung fand in der 11. Sitzung am 24. April 1995 statt. In der 23. Sitzung vom 20. September 1995 ist die Vorlage ebenfalls als Tagesordnungspunkt aufgenommen worden. Der Rechtsausschuß tagte bis 13.33 Uhr. Die Sitzung wurde sodann einvernehmlich geschlossen. Die Vorlage konnte bis zu diesem Zeitpunkt wegen anderer dringend zu beratender Gesetzentwürfe nicht behandelt werden.

Die Vorlage wurde in der 24. Sitzung vom 27. September 1995 weiterberaten, jedoch nicht abgeschlossen, sondern auf Antrag der Koalitionsfraktionen vertagt.

Den Vertagungsantrag begründeten die Koalitionsfraktionen damit, daß zur Entscheidung über den Gesetzentwurf ergänzende Informationen notwendig seien. Neben der Frage der Verfassungsmäßigkeit und der Zielgenauigkeit des Gesetzentwurfs und der Tatsache des zwischenzeitlich wieder rückläufigen Mietzinsniveaus bei gewerblichen Mieten ergebe sich das grundsätzliche Problem, daß die in dem Entwurf beschriebene Situation nicht allein typisch für Berlin sei, sondern sich in vielen anderen Ballungszentren annähernd so darstelle. Damit hänge die Frage zusammen, ob eine solche Regelung – wenn ein Regelungsbedarf bejaht würde – nicht einheitlich für das gesamte Bundesgebiet gelten müßte und ob – wie es auch in der öffentlichen Anhörung von verschiedenen Seiten angesprochen worden sei – das vorgeschlagene Gesetz für Investitionen in Berlin-Brandenburg und damit für den Wirtschaftsstandort Berlin-Brandenburg wegen einer in anderen Bundesländern nicht vorhandenen Regelung der Gewerbemieten nachteilige Auswirkungen haben würde. Das Bundesministerium der Justiz wurde daher von den Koalitionsfraktionen gebeten, einen Bericht über die Situation bei den Gewerbemieten in anderen Ballungsräumen vorzulegen und zu diesen Fragen Stellung zu nehmen, insbesondere ob ein etwaiges Gesetz aus den vorgenannten Gründen dann nicht bundeseinheitlich gelten müßte.

Demgegenüber halten die Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Gesetzentwurf für entscheidungsreif. Der Gesetzentwurf sei eine Initiative des Bundesrates. Die anderen Länder hätten bekundet, daß sie sich der Initiative nicht anschließen wollten, denn dies sei ein Problem des Großraums Berlin, Potsdam und angrenzender Gebiete. Je später das Gesetz verabschiedet werde, desto größer sei der Schaden für die Region. Die von der Koalition angeführten Argumente seien keineswegs neu, sondern schon des öfteren diskutiert worden. Die Bitte an das Bundesministerium der Justiz um weitere Informationen sei nur der Versuch, die Entscheidung zu verschieben. Wenn die Koalition der Meinung sei, daß es bei dem Entwurf geradezu um die Erzeugung eines Standortnachteils für Berlin und Brandenburg ginge, könne sie den Entwurf aus dieser Fürsorge heraus ablehnen.

Der Vertagungsbeschluß erfolgte mehrheitlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS.

Bonn, den 27. September 1995

Joachim Gres **Hans-Joachim Hacker**
Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333